

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr/...../..... RADY GMINY GNIEZNO

z dnia

r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Osiedle Mieszkaniowe Szczytniki” w miejscowości Szczytniki Duchowne

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą nr VI/38/2024 Rady Gminy Gniezno z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: „Osiedle Mieszkaniowe Szczytniki” w miejscowości Szczytniki Duchowne.

Zmiana planu obejmuje teren o łącznej powierzchni 19,45 ha, który znajduje się w granicach administracyjnych gminy Gniezno, w jej południowo-wschodniej części. Obszar objęty opracowaniem stanowi teren użytkowany rolniczo. Zgodnie z mapą ewidencyjną w granicach obszaru objętego projektem planu występują grunty orne – RIVa, RIVb, RV oraz RVI, pastwiska trwałe – PsIV, oraz łąki trwałe – LIV oraz LV. Od wschodniej strony terenu objętego opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, również dzięki czemu projekt planu będzie stanowił ciągłość funkcjonalno-przestrzenną.

Zgodnie ze zmianą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gniezno”, uchwaloną Uchwałą LVII/437/2022 Rady Gminy Gniezno z dnia 27 października 2022 r., obszar objęty opracowaniem oznaczony jest symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte w planie ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą, zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub usługową, zabudowę usługową i zabudowę usług edukacji nie narusza ustaleń wymienionego studium, według którego na rzeczonym obszarze dopuszcza się uzupełnienie terenów o dodatkowe funkcje: usługi podstawowe, zieleń urządzona, tereny usług sportu, turystyki i rekreacji (skwery, boiska i place zabaw), adekwatne do wielkości oraz potrzeb społeczności lokalnej.

W projekcie planu ustala się następujące przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-MNB, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNW-U, teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu jako UE, tereny dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu jako KR, teren usług sportu i rekreacji lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu jako US-WS, teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZN oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS-ZN.

Plan miejscowy nie narusza również ustaleń określonych w uchwale Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Ponadto ustalenia planu miejscowego są zgodne z Audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren opracowania zlokalizowany jest w typie krajobrazu: wiejskim, w podtypie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych,

tworzących pola średniej wielkości (ID: 2153, kod podtypu 6D). Omawiany obszar nie został uznany ww. audycie za obszar priorytetowy.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Sporządzony plan miejscowy uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz stosownie do przeznaczenia terenu określa wymagania w zakresie urbanistyki i architektury. Sporządzony plan miejscowy uwzględnia usytuowanie przedmiotowego terenu w kontekście sąsiednich terenów i bierze pod uwagę zarówno walory architektoniczne i krajobrazowe terenu objętego planem, w kontekście jego położenia i dotychczasowego zagospodarowania. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Obszar objęty projektem planu położony jest poza obszarami chronionymi na podstawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na omawianym obszarze znajdują się stanowiska archeologiczne AZP 50-35/82 i AZP 50-35/83, ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Przyjęte w projekcie rozwiązania zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.

Plan czyni zadość zasadzie poszanowania prawa własności, potrzeb interesu publicznego i wymagań ładu przestrzennego. Ponadto dokument uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – m. in. dopuszcza budowę, przebudowę, rozbudowę i remont urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej.

Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętej projektem planu.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi plan uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia. Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie spotkania otwartego;
- d) zorganizowanie dyżuru projektanta.

W dniach od r. do r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a w dniu r. miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia r. nie wpłynęło żadne pismo z uwagami do projektu planu. Wójt Gminy Gniezno, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Gminy Gniezno projekt

planu miejscowego wraz z raportem. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Plan miejscowy dopuszcza prowadzenie prac w zakresie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy oraz remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a także przyłączy do tych sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Jednocześnie nakłada się obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej zarówno wewnątrz obszaru objętego planem, jak i w relacjach z układem zewnętrznym. W odniesieniu do systemów zaopatrzenia w wodę ustala się, że powinny one być realizowane z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej. Ścieki bytowe powinny być docelowo odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej, a tymczasowo – w sposób zgodny z przepisami do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków. Zasady zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych oraz roztopowych również muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami. Plan dopuszcza w tym zakresie możliwość odprowadzania wód do sieci kanalizacji deszczowej, lokalizację urządzeń wodnych oraz innych obiektów służących retencjonowaniu wody na działce budowlanej, jak również stosowanie rozwiązań technicznych opóźniających spływ powierzchniowy wód opadowych. Zasilanie w energię elektryczną powinno odbywać się z sieci elektroenergetycznej, przy czym nowe odcinki sieci powinny być realizowane w formie kablowej, podziemnej. Zaopatrzenie w energię gazową dopuszczalne jest zarówno z sieci gazowej, jak i ze zbiornikowych instalacji gazowych. Plan umożliwia również zaopatrzenie w energię elektryczną lub ciepło z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu. Wyklucza się przy tym możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji oraz biogazowni. W zakresie gospodarki odpadami plan nakłada obowiązek prowadzenia działań zgodnych z przepisami odrębnymi, mających na celu ich właściwe zagospodarowanie i minimalizację negatywnego wpływu na środowisko.

Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.

W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że najwłaściwszym przeznaczeniem terenu opracowania będzie przeznaczenie obszaru pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Stwierdzono, że opracowanie planu miejscowego z przeznaczeniem jw. przyczyni się do właściwego rozwoju gminy, a tym samym opracowany dokument zapewnia poszanowanie zasad ładu przestrzennego, środowiska naturalnego i wskazań urbanistyki. Tym samym uznano, że przedmiotowy projekt planu jest założeniem optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko.

Podsumowując, przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

Gmina Gniezno nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak jest tym samym możliwości analizy wyników tej analizy ani podania numeru takiej uchwały.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na zwiększenie przychodu do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenu zgodnie z planem.

Załącznik nr 4 do uchwały utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienie uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Gminy Gniezno jest w pełni zasadne.